

BRF NEPTUNUS

Org. nr 769603–8582



ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 2023

D.11 178
111 150

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Neptunus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Fastighet
Hagen 6

Föreningens Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-15 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelse 2023-01-01 – 2023-05-21

Fredrik Östergren	Ordförande
Dag Utterborn	Sekreterare
Adam Aurén	Kassör
Ali Esmaili	Ledamot
Kelly Josefsson Waller	Ledamot
Lars Haukeland	Ledamot

Styrelse 2023-05-21 – 2023-12-31

Fredrik Östergren	Ordförande
Dag Utterborn	Sekreterare
Adam Aurén	Kassör
Ali Esmaili	Ledamot (fram till 4 november 2023)
Lars Haukeland	Ledamot

Revisor Lars Lidgren, L&Y Revision AB

Valberedning Kristine Wreyford och Katarina Norrman

Föreningsfrågor

- Ordinarie årsstämman hölls den 21 maj 2023
- Styrelsen har under 2023 haft 11 protokollförda möten
- Av föreningens 37 medlemslägenheter har under året två lägenheter överlåtits.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Beijer Förvaltning & Bokföring HB.

Fastigheten

Föreningen upplåter två sammanlänkade lokaler med hyresrätt.

Totalyta byggnader är, enligt taxeringsbeskedet 1 897 m², varav 1 824 m² utgör lägenhetsyta och 73 m² lokalyta.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Small Island Chocolates	73 kvm	November 2024

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret i Stockholm.

Föreningen kommer förhandla nytt hyreskontrakt med befintlig eller ny hyresgäst vid nuvarande kontrakts löptids utgång.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Städdagar

Städdagar hölls i maj och i oktober.

Renoveringar och underhåll

- Renovering av entrédörrar i A och B-huset
- Renovering av pumpgrop
- Renovering av avlopp i tvättstugan
- Nya frånluftsfläktar i A- och B-huset
- Bygge av en balkong, vån 3 i gårdshuset
- Byggstart renovering vägg mot grannfastighet

Ekonomi

Fastigheten är ej upplåten med tomträtt.

Nyckeltalen har ändrats i enlighet med lagkrav från 2023. Lån redovisas per kvm.

Räntekänslighet anger hur mycket föreningens årsavgift skulle öka procentuellt om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Kassalikviditet	130%	168%	108%	129 %	286 %	258 %
Föreningens lån kr kvm	3 655	3 804	3 846	3 968	4 010	4 171
Belåningsgrad av taxvärde	8,3%	8,6%	11,6%	12,0 %	12,1 %	15,9 %
Driftskostnad kr per kvm	576	505	515			
Årsavgift kr per BOA	821	737				
Sparande per BOA	4					
Energikostnad per kvm	270	273				
Räntekänslighet	5%	6%				

Föreningens negativa kassaflöde har påverkats av en extra amortering på 200,000 SEK som gjorts under året. Det negativa kassaflödet är främst drivet av amorteringar under året samt avbetalning av kortfristiga skulder.

Upplysning kring förlust

Föreningen gjorde en förlust på 446 470 SEK i 2023, vilket inkluderade avskrivningar av fasta tillgångar på 452 230 SEK. Förlusten ökade gentemot tidigare år, vilket främst drivits av ökade räntekostnader.

Föreningen fortsätter ha en stark kassa (646 143 SEK vid årsslutet, vilket representerar 38% av årlig omsättning).

Föreningen planerar att förhandla om hyreskontrakt på upplåtna lokaler samt förhandla fram nya lånevillkor med kreditinstitut för befintliga lån under 2024.

Föreningen fortsätter ha god ekonomi sett till föreningens storlek, där vi äger byggnader och mark, och därmed anses vara väl positionerade till att ta upp nya lån till att finansiera framtida nyanskaffningar av fasta tillgångar.

Årligen ser föreningen över avgifterna från föreningsmedlemmarna, och justerar dessa som styrelsen ser lämpligt. I 2023 höjde föreningen avgifterna med 4%.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserad förlust	- 2 951 262
Årets förlust	- 446 470
Summa	- 3 397 732

Styrelsen föreslår att resultatet och den ansamlade förlusten behandlas så att:

i ny räkning överförs	- 3 202 089
till yttre fond 0,3 % av taxeringsvärde enligt stadgarna	- 250 827

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

h
JA DU ST
BR

Årsredovisning 2023

Resultaträkning 1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter m.m.	1	1 697 688	1 541 199
Övriga rörelseintäkter		16 210	145 187
		1 713 898	1 686 386
Rörelsens kostnader	2	- 1 257 285	- 1 178 317
Personalkostnader	3	- 66 418	- 65 000
Avskrivningar	4	- 454 230	- 405 828
Rörelseresultat		- 64 035	37 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	- 310 434	- 83 820
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		- 374 469	- 46 579
Skatt	6	- 72 000	- 73 403
Årets resultat		- 446 469	- 119 982

h
M Du BA
FO

Årsredovisning 2023

Balansräkning
Den 31 december

Not

2023

2022

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

7 146 058

7 384 913

7 146 058

7 384 913

Summa anläggningstillgångar

7 146 058

7 384 913

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

39 183

16 226

Skatter och avgifter

2

34 381

Övriga kortfristiga fordringar

7 008

0

46 193

50 607

Kassa, Bank och klientmedel

Plusgiro

341 098

956 816

Bank

305 045

57 255

646 143

1 014 071

Summa omsättningstillgångar

692 336

1 064 678

Summa tillgångar

7 838 395

8 449 591

h
Du AA
HA FO

		2023	2022
Eget kapital			
Bundet eget kapital	8		
Inbetalda insatser		121 000	121 000
Upplåtelseavgifter		24 200	24 200
Medlemsinsatser		2 617 114	2 401 739
Fond för yttre underhåll		1 256 156	1 005 329
		4 018 470	3 552 268
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		- 3 202 090	- 2 831 280
Årets resultat		- 446 469	- 119 982
Summa fritt kapital		- 3 646 559	- 2 951 262
Summa eget kapital		369 911	601 005
Skulder långfristiga			
Skulder till kreditinstitut	9	6 934 304	7 215 240
		6 934 304	7 215 240
Skulder kortfristiga			
Leverantörsskulder		102 702	5 547
Skatteskulder		72 000	72 293
Deposition hyra		45 625	45 625
Övriga kortfr skulder		0	21 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		313 853	488 314
		534 180	633 345
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		7 838 395	8 449 591
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		8 903 000	8 903 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4
DM AB
H K

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster och inkomstskatt	- 446 469	- 119 982
Avskrivningar	454 230	405 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 761	285 846
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	4 414	2 126 764
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	- 99 166	- 2 225 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital	- 86 991	186 978
Investeringsverksamheten		
Nyanskaffningar	- 215 375	-2 401 739
Finansieringsverksamheten		
Amortering	- 280 936	- 80 936
Medlemsinsatser	215 375	2 401 739
Årets kassaflöde	- 367 927	106 042
Likvida medel vid årets början	1 014 071	908 029
Likvida medel vid årets slut	646 143	1 014 071

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde och beräknad livslängd. Följande avskrivningstider uttryckt i procent tillämpas.

	2023
Byggnad	2,0 %
Fastighetsförbättringar	5,0 %
Maskiner och inventarier	20,0 %

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Noter

Not 1	2023	2022
Årsavgifter, Hyror mm		
Årsavgifter	1 403 002	1 272 524
Hyrer	189 504	196 512
Bredband/TV intäkter	93 962	72 163
Övriga intäkter	16 210	145 187
	1 713 898	1 686 386
Not 2		
Rörelsens kostnader		
Elavgifter	61 186	94 183
Värme	384 366	341 731
Sotning	12 308	72 409
Vatten och avlopp	66 673	81 980
Renhållning och städning	3 482	2 018
Städning trapp	72 313	54 671
Sophämtning	45 092	27 830
Grovsopor	11 551	4 220
Snöröjning	24 303	6 996
Reparation och underhåll av fastighet	268 316	232 734
Kabel-TV	94 634	88 642
Fastighetsförsäkringspremier	45 033	41 460
Fastighetsunderhåll	47 209	54 399
	1 136 466	1 103 273
Förvaltnings och övriga rörelsekostnader		
Postbefordran Telekommunikation Kontorsmaterial	656	1 474
Revisionsarvoden	13 500	12 500
Årsstämma	1 832	0
Övriga förvaltningskostnader	800	2 800
Förvaltningsarvode	53 591	51 012
Bankkostnader	1 110	1 144
Advokatkostnad	37 969	0
Avgift till organisationer	5 730	5 162
Övriga avdragsgilla kostnader	5 631	953
	120 819	75 044
Totalt Rörelsens kostnader	1 257 285	1 178 317
Not 3		
Personalkostnader		
Styrelse	49 998	50 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	16 420	15 000
	66 418	65 000
Not 4		
Avskrivning		
Byggnad	194 205	145 812
Fastighetsförbättringar	260 025	260 016
	454 230	405 828
Not 5		
Räntor		
Räntekostnader för långsiktiga skulder	309 712	83 370
Räntekostnader för kortsiktiga skulder	722	450
	310 434	83 820
Not 6		
Skatter		
Fastighetsskatt	72 000	73 403
	72 000	73 403

4
Du MA
HA #

	2023	2022
Not 7		
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	15 157 298	12 755 559
Nyanskaffningar	215 375	2 401 739
Utgående anskaffningsvärde	15 372 673	15 157 298
Ackumulerade avskrivningar anläggningstillgångar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivning enligt plan	7 772 385	7 366 557
Årets avskrivningar enligt plan	454 230	405 828
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	8 226 615	7 772 385
Planenligt restvärde vid årets slut	7 146 058	7 384 913
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	172 000	172 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	27 051 000	27 051 000
Mark	56 558 000	56 558 000
Summa taxeringsvärde	83 609 000	83 609 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande		
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	1 609 000	1 609 000

Not 8

Förändring eget kapital	Bundet eget kapital				Fritt Eget Kapital	
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Medlems-insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	121 000	24 200	2 401 739	1 005 329	- 2 831 280	- 119 982
Avsatt			215 375	250 827	- 250 827	
Disp av föreg års resultat					- 119 982	119 982
Årets resultat						- 446 470
Belopp vid årets utgång	121 000	24 200	2 617 114	1 256 156	- 3 202 089	- 446 470

Not 9

Skulder till kreditinstitut	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Ränte- bindningstid
Stadshypotek	4,81%	6 934 304	Rörlig 3 månader
Låneskuld med omsättningsdag inom 1 år		6 934 304	

Summa skulder till kreditinstitut **6 934 304**

Ränta 2023	2023-03-17	3,263 %
	2023-06-19	4,003 %
	2023-09-18	4,520 %
	2023-12-19	4,812 %

h
Du
H
K

Stockholm den 2024-04-11



Fredrik Östergren



Adam Aurén



Dag Utterborn



Lars Haukeland

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 30 april 2024



Lars Lidgren
L&Y Revision AB / Autoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neptunus
Org.nr. 769603-8582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Neptunus för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Neptunus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 30 april 2024



Lars Lidgren
Auktoriserad revisor